

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Kontraktor**

Untuk melaksanakan pembangunan di lapangan, tentu saja membutuhkan seorang kontraktor yang dapat melaksanakan pekerjaan dari seorang owner agar pekerjaan tersebut dapat dilaksanakan sesuai dengan yang direncanakan.

Kontraktor adalah orang atau badan yg menerima pekerjaan dan menyelenggarakan pelaksanaan pekerjaan sesuai biaya yg telah ditetapkan berdasarkan gambar rencana dan peraturan serta syarat - syarat yang telah ditetapkan (Ervianto 2005).

Hak dan kewajiban dari seorang kontraktor adalah melaksanakan pekerjaan sesuai dengan gambar rencana, membuat gambar pelaksanaan yang disahkan oleh konsultan pengawas, menyediakan alat keselamatan kerja, membuat laporan hasil pekerjaan , serta menyerahkan seluruh atau sebagian pekerjaan yang telah di selesaikan.

#### **2.2. Konsultan**

Konsultan adalah perorang atau perusahaan yang memiliki keahlian, kecakapan, dan bakat khusus dan tersedia bagi yang memerlukan (klien) dengan imbalan sejumlah upah. Konsultan memberi nasehat dan seringkali membantu melaksanakan nasehat tersebut dengan dan untuk klien (Soeharto, 1995).

Faktor-faktor yang dapat mendukung suksesnya suatu proyek dilihat dari sisi konsultan antara lain :

- a. Kemampuan personel konsultan
- b. Kemampuan dari tim konsultan.
- c. Tingkat pergantian konsultan.
- d. Dukungan manajemen puncak terhadap konsultan.
- e. Catatan kemajuan konsultan.
- f. Tingkat pelayanan konsultan.

Konsultan Manajemen Konstruksi adalah suatu perusahaan yang bertindak sebagai “kapten” dari suatu tim manajemen konstruksi yang memberikan perencanaan (bukan desain), pengarahan, dan rekomendasinya dalam menentukan arah serta kebijaksanaan pelaksanaan proyek. Konsultan juga suatu badan multi disiplin professional, tangguh, dan independen yang bekerja untuk pemilik proyek dari awal perencanaan sampai pengoperasian proyek, mampu bekerjasama dengan arsitek guna mencapai hasil yang optimal dalam aspek waktu, biaya, serta kualitas seperti yang sudah ditetapkan sebelumnya. (Sulaksono, 1995)

Peran konsultan manajemen proyek pada tahap pelaksanaan proyek pembangunan adalah sebagai berikut:

1. Mengawasi aktivitas utama dan memastikan bahwa target dapat terpenuhi.

2. Mengkoordinasi dan mengelola tim yang solid yang terkait dalam proyek.
3. Mengendalikan keseluruhan kinerja proyek.
4. Menerapkan strategi-strategi manajemen yang tepat untuk tahapan proyek yang berbeda.
5. Mengidentifikasi kebutuhan dan permintaan klien.
6. Mengatur dan menjaga alur informasi diantara anggota tim.
7. Bertindak sebagai kepala penasehat bagi klien.
8. Memastikan kepuasan klien pada keseluruhan proyek.
9. Mempersiapkan spesifikasi proyek.
10. Mengawasi perubahan, kesesuaian dengan permintaan desain dan pembayaran kepada kontraktor.
11. Memfasilitasi persiapan kontrak dan dokumen.
12. Mengestimasi biaya proyek.
13. Memberikan laporan progres informasi biaya dan waktu proyek.
14. Menilai proposal dan harga tender dari kontraktor umum.
15. Memberikan rekomendasi atas penunjukkan para anggota tim.
16. Menentukan pengorganisasian, tanggungjawab dan kewenangan.
17. Menyesuaikan kebutuhan dan karakteristik proyek dengan strategi-strategi pengadaan secara tepat.
18. Memberikan saran untuk peningkatan/perbaikan desain dan konstruksi
19. Merekomendasi pengadaan material dan peralatan. (Nitithamyong dan Tan, 2007)

### 2.3. Proyek Konstruksi

Pengertian dari suatu proyek konstruksi menurut beberapa ahli :

1. Menurut Clive Gray (1997)

Proyek adalah kegiatan – kegiatan yang dapat direncanakan dan dilaksanakan dalam satu bentuk kesatuan dengan mempergunakan sumber – sumber untuk mendapatkan benefit.

2. Menurut Anderson and Rahman (2000)

Proyek konstruksi diukur dari kemanfaatan yang didapat dari konstruksi yang di buat. Kadang dapat dinyatakan sebagai optimum integrasi dengan keahlian konstruksi, sumber daya, teknologi, dan pengalaman.

3. Menurut Wulfram I. Ervianto (2005)

Proyek konstruksi merupakan suatu rangkaian kegiatan yang hanya satu kali dilaksanakan dan umumnya berjangka waktu pendek. Dalam rangkaian kegiatan tersebut, terdapat suatu proses yang mengolah sumber daya proyek menjadi suatu hasil kegiatan yang berupa bangunan.

4. Menurut Imam Soeharto ( 1999 )

Kegiatan proyek dapat diartikan sebagai salah satu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk menghasilkan produk yang criteria mutunya telah digariskan dengan jelas.

Dari beberapa pengertian di atas, terdapat ciri pokok proyek menurut Imam Soeharto ( 1999 ) :

1. Bertujuan menghasilkan lingkup tertentu berupa produk akhir atau hasil kerja akhir
2. Dalam proses mewujudkan lingkup di atas, ditentukan jumlah biaya, jadwal, serta criteria mutu
3. Bersifat sementara, dalam arti umurnya dibatasi oleh selesainya tugas. Titik awal dan akhir ditentukan dengan jelas
4. Non rutin , tidak berulang – ulang. Macam dan intensitas kegiatan berubah sepanjang proyek berlangsung

Proyek konstruksi dapat dibedakan menjadi dua jenis kelompok bangunan menurut Wulfram I. Ervianto (2005), yaitu :

1. Bangunan gedung: rumah, kantor, pabrik dan lain-lain. Ciri-ciri dari kelompok bangunan ini adalah :
  - a. Proyek konstruksi menghasilkan tempat orang bekerja atau tinggal
  - b. Pekerjaan dilaksanakan pada lokasi yang relatif sempit dan kondisi pondasi umumnya sudah diketahui
  - c. Manajemen dibutuhkan, terutama untuk *progressing* pekerjaan.
2. Bangunan sipil: jalan, jembatan bendungan, dan infrastruktur lainnya. Ciri – ciri dari kelompok bangunan ini adalah :
  - a. Proyek konstruksi dilaksanakan untuk mengendalikan alam agar berguna bagi kepentingan manusia
  - b. Pekerjaan dilaksanakan untuk mengendalikan alam agar berguna bagi kepentingan manusia.

- c. Manajemen dibutuhkan untuk memecahkan permasalahan.

#### **2.4. Karakteristik Proyek Konstruksi**

Pada umumnya, karakteristik proyek sangat mempengaruhi lingkungan sekitar. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi karakteristik proyek, antara lain :

1. Keterbatasan lokasi dan lahan.
2. Risiko politik.
3. Risiko ekonomi.
4. Dampak pada publik.
5. Persetujuan teknis oleh otoritas.
6. Tersedia dana yang cukup.

Menurut Ahuja (1983), karakteristik terpenting dari suatu proyek adalah:

1. Tujuan.

Setiap proyek harus memiliki tujuan dan organisasi proyek harus dapat memastikan bahwa tujuan proyek tersebut dapat tercapai, tanpa adanya kompromi.

2. Jadwal.

Lama pelaksanaan proyek harus sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama. Oleh karena itu, sebuah organisasi proyek harus bekerja seefisien mungkin sehingga proyek dapat sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

3. Kerumitan.

Sebuah proyek, khususnya perumahan, yang dapat dibuat dengan kerumitan yang tinggi akan membuat orang lain tertarik untuk melihat dan membeli daripada bangunan dengan desain biasa.

4. Ukuran dan pemberian tugas.

Suatu proyek yang memiliki ribuan pekerja dan waktu pengerjaan yang bertahun-tahun membutuhkan struktur organisasi yang lebih kompleks, berbeda dengan suatu proyek berskala kecil yang waktu pengerjaannya hanya beberapa bulan saja.

5. Sumber daya yang tersedia.

Setiap proyek adalah unik, karena membutuhkan jumlah tenaga kerja yang berbeda-beda. Selain itu, material yang digunakan beserta jumlahnya berbeda antar proyek disesuaikan dengan fungsi bangunan dan kebutuhan dari proyek tersebut.

6. Sistem kontrol dan informasi.

Sesuai dengan informasi yang dapat digunakan untuk mengontrol efektifitas durasi proyek dan biaya yang telah dikeluarkan untuk pembangunan proyek tersebut.

## **2.5. Kendala dan Risiko Proyek Konstruksi**

Dalam proyek konstruksi selalu terdapat hal yang baik dan buruk, untuk mencapai hal yang baik harus menjadikan semua kegiatan tersusun dengan rapi dan pelaksanaannya dijalankan dengan lancar. Tetapi kendala dan risiko dari suatu

proyek juga sering terjadi, kendala tersebut menurut Imam Soeharto (1999) antara lain :

a. Anggaran

Proyek harus diselesaikan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran.

Untuk proyek-proyek yang melibatkan dana dalam jumlah besar dan jadwal pengerjaannya bertahun-tahun, anggarannya tidak hanya ditentukan secara total proyek, tetapi dipecah atas komponen-komponen atau per periode tertentu (misalnya, per kuartal) yang jumlahnya disesuaikan dengan keperluan. Dengan demikian, penyelesaian bagian-bagian proyek pun harus memenuhi sasaran anggaran per periode.

b. Jadwal

Proyek harus dikerjakan sesuai dengan kurun waktu dan tanggal lahir yang telah ditentukan. Bila hasil akhir adalah produk baru, maka penyerahannya tidak boleh melewati batas waktu yang ditentukan.

c. Mutu

Produk atau hasil kegiatan proyek harus memenuhi spesifikasi dan kriteria yang dipersyaratkan. Memenuhi persyaratan mutu berarti mampu memenuhi tugas yang dimaksudkan atau sering disebut sebagai *fit for the intended use*.

Karena terdapat keunikan dari setiap proyek konstruksi, faktor – faktor yang diketahui maupun tidak diketahui akan selalu menjadi risiko yang berada pada suatu proyek konstruksi. Oleh karena itu, dapat diketahui bahwa risiko adalah bagian yang tidak dapat terpisahkan dan tidak diharapkan pada proses konstruksi,



sehingga penting bagi suatu organisasi untuk mengidentifikasi potensi sumber risiko dan mengambil langkah – langkah untuk mengurangi risiko tersebut. Mengingat risiko yang memiliki efek korelatif pada perencanaan, waktu, biaya, dan komponen lain dari proyek, yang disempurnakan dan diperluas setiap orang mengetahuinya risiko proyek yang mungkin muncul dapat menghasilkan lebih desain praktis, peningkatan spesifikasi, tawaran yang lebih baik, peningkatan komunikasi proyek, dan dengan demikian dapat meningkatkan praktek administrasi kontrak. Hal ini diterjemahkan ke dalam biaya dan penghematan waktu yang sangat penting untuk kontraktor. (Aconex 2008).

Risiko adalah kemungkinan terjadinya peristiwa diluar yang diharapkan (Soeharto, 1995). Risiko dapat dikategorikan menjadi dua jenis (Balitbang PU, 2006), yaitu :

- a. Risiko spekulatif (*speculative risk*), di mana di samping mengandung potensi kerugian, kegiatan yang dilakukan juga mengandung potensi keuntungan.
- b. Risiko murni (*pure risk*), risiko ini hanya memiliki potensi kerugian seperti halnya risiko kecelakaan.

Ada dua macam sumber risiko, antara lain:

- a. Sumber *internal*, yaitu sumber risiko yang bersal dari pihak internal kegiatan seperti ukuran besar kecilnya proyek, tingkat kompleksitas, adanya teknologi khusus, intensitas pelaksanaan, dan lokasi dimana proyek tersebut dilaksanakan.

- b. Sumber *eksternal*, yaitu sumber risiko yang berasal dari luar dan cenderung tidak berada dalam sistem kendali *internal*, seperti inflasi, kondisi pasar, eskalasi biaya *input*, ketersediaan material, ketidakpastian kondisi politik, cuaca, dan lain sebagainya.

Faktor tersebut secara umum dapat dikelompokkan menjadi empat kategori :

- 1) Risiko kinerja proyek (*Project Performance Risk*).
- 2) Risiko kredit proyek (*Project Credit Risk*).
- 3) Risiko pemerintahan (Termasuk risiko hukum dan peraturan).
- 4) Risiko *Force Majeure*.

## **2.6. Ciri – Ciri Perusahaan**

Perusahaan adalah suatu lembaga yang diorganisir dan dijalankan untuk menyediakan barang-barang dan jasa-jasa untuk masyarakat dengan motif keuntungan (Reksohadiprodjo 1990).

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan, Perusahaan adalah:

- a. Setiap bentuk usaha yang berbadan hukum atau tidak, milik orang perseorangan, milik persekutuan, atau milik badan hukum, baik milik swasta maupun milik negara yang mempekerjakan pekerja/buruh dengan membayar upah atau imbalan dalam bentuk lain;

- b. Usaha-usaha sosial dan usaha-usaha lain yang mempunyai pengurus dan mempekerjakan orang lain dengan membayar upah atau imbalan dalam bentuk lain.

Ciri-ciri perusahaan timbul oleh adanya sifat khas perusahaan. Dengan mengetahui dan membandingkan setiap ciri perusahaan, dapat dibedakan antara perusahaan yang satu dengan yang lain secara tepat. Dilihat dari sisi lain ciri-ciri perusahaan dapat berperan sebagai syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam mendirikan dan mengelola perusahaan (Sudarsono 1994).

Sejalan dengan pengertian perusahaan diatas, pada umumnya ciri-ciri perusahaan adalah sebagai berikut:

1. Operatif

Perusahaan bersifat operasional, yaitu ada kegiatan ekonomi yang berwujud usaha untuk membuat, menyediakan, atau mendistribusikan barang atau jasa.

2. Koordinatif

Kegiatan ekonomi dalam perusahaan memerlukan koordinasi karena dilakukan oleh sekelompok orang dengan tujuan yang sama

3. Regular

Kegiatan ekonomi dilakukan secara teratur dan berkesinambungan, tidak hanya sekali dan kemudian berhenti.

4. Dinamis

Kegiatan ekonomis tersebut bersifat hidup dan bergerak, yang berarti mengandung perubahan mengingat senantiasa berhubungan dengan lingkungan yang selalu berubah.

#### 5. Formal

Kegiatan ekonomi tersebut merupakan lembaga resmi, yaitu telah terdaftar pada pemerintah (setelah memenuhi persyaratan tertentu) serta tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. (Misalnya hak dan kewajiban finansial pemilik apabila perusahaan dilikuidasi)

#### 6. Lokasi nyata

Kegiatan ekonomi yang berupa lembaga resmi tersebut berkedudukan nyata (betul-betul ada) secara geografis.

#### 7. Pelayanan bersyarat

Hasil kegiatan ekonomi berupa barang atau jasa tidak dimaksudkan untuk dikonsumsi sendiri oleh para pelaku, tetapi ditujukan bagi pemenuhan kebutuhan masyarakat yang mau dan mampu membelinya.

## **2.7. Perusahaan Jasa Konstruksi**

### **2.7.1. Pengertian Jasa Konstruksi**

Menurut Undang-undang No.18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.

Sedangkan menurut PerLem LPJK No : 11a Tahun 2008, definisi Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi adalah jenis usaha jasa konstruksi yang menyediakan layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, yang dibedakan menurut bentuk usaha, klasifikasi dan kualifikasi usaha jasa pelaksana konstruksi

### **2.7.2. Penggolongan Perusahaan Jasa Konstruksi**

Berdasarkan Keputusan Dewan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional Nomor : 75/KPTS/LPJK/D/X/2002 tentang Pedoman Sertifikasi dan Registrasi Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi Nasional, maka Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi Nasional dibagi dalam tiga golongan yaitu golongan besar, golongan menengah, dan golongan kecil, yang digolongkan berdasarkan modal kerja yang berasal dari modal sektor atau kekayaan yang dimiliki, dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Badan Usaha Golongan Kecil memiliki modal kerja setinggi-tingginya Rp 1 Milyar.
2. Badan Usaha Golongan Menengah memiliki modal kerja lebih dari Rp 1 Milyar sampai dengan Rp 10 Milyar.
3. Badan Usaha Golongan Besar memiliki modal usaha di atas Rp 10 Milyar
4. Untuk badan usaha golongan menengah dan golongan besar harus berbentuk Perseroan Terbatas (PT) serta telah disahkan oleh menteri terkait.

### **2.7.3. Kualifikasi Perusahaan Jasa Pelaksanaan Konstruksi**

Kualifikasi Perusahaan Jasa Pelaksanaan Konstruksi Nasional didasarkan pada tingkat, kedalaman kompetensi, dan kemampuan usahanya yang dapat ditinjau dari :

1. Aspek Penanggung Jawab Badan Usaha atau Prinsipal (PJBUP), yaitu direktur utama atau anggota direksi atau pimpinan badan usaha untuk kantor pusat dan kepala cabang/perwakilan untuk kantor cabang/perwakilan yang bertanggung jawab atas berjalannya operasional badan usaha.
2. Kepemilikan Tenaga Inti sebagai Penanggung Jawab Teknik Badan Usaha (PJTBU), yaitu tenaga ahli/terampil inti yang diangkat oleh pimpinan badan usaha untuk bertanggung jawab atas penyelenggaraan seluruh pekerjaan teknik yang dilakukan oleh badan usaha untuk memenuhi persyaratan usaha yang ditetapkan oleh Dewan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi dan Penanggung Jawab Bidang/Sub-Bidang (PJSB), yaitu tenaga ahli/terampil inti yang memiliki sertifikat tenaga ahli/terampil dari asosiasi profesi/institusi pendidikan dan pelatihan yang diangkat oleh pimpinan badan usaha untuk bertanggung jawab atas penyelenggaraan pekerjaan teknik di bidang/sub bidang pekerjaan konstruksi dan untuk memenuhi persyaratan usaha yang ditetapkan oleh Dewan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional.

3. Tenaga teknik pendukung sebagaimana yang dipersyaratkan, adalah tenaga ahli inti yang terdiri atas tenaga ahli dan atau tenaga terampil di bidang teknik yang harus ada pada suatu badan usaha untuk memenuhi persyaratan klasifikasi dan kualifikasi pada bidang dan sub bidang pekerjaan konstruksi yang ditetapkan oleh Dewan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional.

Berdasarkan tiga aspek tersebut, maka Kualifikasi Perusahaan Jasa Pelaksanaan Konstruksi Nasional terdiri atas :

1. Badan Usaha Kualifikasi Kecil, yang memenuhi persyaratan memiliki seorang penanggung jawab teknik badan usaha yang dapat merangkap sebagai penanggung jawab bidang atau merangkap sebagai tenaga teknik pendukung, diberi :
  - a. Kualifikasi K3, bagi yang mempunyai kompetensi melaksanakan pekerjaan konstruksi sampai nilai Rp 100 juta.
  - b. Kualifikasi K2, bagi yang mempunyai kompetensi melaksanakan pekerjaan konstruksi lebih dari Rp 100 juta sampai dengan nilai Rp 400 juta.
  - c. Kualifikasi K1, bagi yang mempunyai kompetensi melaksanakan pekerjaan konstruksi lebih dari nilai Rp 400 juta sampai dengan nilai Rp 1 Milyar.
2. Badan Usaha Kualifikasi Menengah, memenuhi persyaratan memiliki seorang penanggung jawab teknik badan usaha dan penanggung jawab

bidang untuk setiap bidang pekerjaan ditambah sejumlah tenaga ahli inti sebagai tenaga teknik pendukung, diberi :

- a. Kualifikasi M2, bagi yang mempunyai kompetensi untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi lebih dari nilai Rp 1 Milyar sampai dengan Rp 3 Milyar.
  - b. Kualifikasi M1, bagi yang mempunyai kemampuan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi lebih dari nilai Rp 3 Milyar sampai dengan nilai Rp 10 Milyar.
3. Badan Usaha Kualifikasi Besar, yang memenuhi persyaratan memiliki seorang penganggung jawab teknik badan usaha dan seorang penanggung jawab bidang/sub-bidang masing-masing untuk setiap bidang/sub-bidang sesuai bidang/sub-bidang pekerjaan dalam kualifikasinya, sejumlah tenaga ahli inti sebagai tenaga teknik pendukung sesuai dengan jumlah yang ditetapkan dalam persyaratan klasifikasi dan kualifikasi badan usaha jasa pelaksana konstruksi dan diberi kualifikasi B, bagi yang mempunyai kompetensi melaksanakan pekerjaan konstruksi lebih dari Rp 10 Milyar.

Menurut PerLem LPJK No.11a Tahun 2008, kualifikasi merupakan penggolongan usaha di bidang jasa konstruksi menurut tingkat/kedalaman/ kompetensi dan kemampuan usaha yang dijalankan dan dapat ditinjau dari beberapa aspek yaitu :

1. Sumber Daya Manusia



Sumber daya manusia merupakan kualifikasi usaha berdasarkan potensi dan kemampuan tenaga kerja sebagai keunggulan kompetitif dalam melakukan pengelolaan usaha. Sumber daya manusia yang digunakan harus memiliki kualifikasi dan klasifikasi yang sesuai seperti pendidikan, keterampilan kerja, keahlian kerja serta pengalaman kerja.

2. Kekayaan Bersih

Kekayaan bersih merupakan kemampuan modal keuangan yang digunakan untuk membiayai pengelolaan perusahaan dan pelaksanaan pekerjaan, serta dapat juga digunakan sebagai penilaian atas kemampuan badan usaha dalam menetapkan kualifikasi perusahaan.

3. Kemampuan Menangani Paket Pekerjaan

Kemampuan menangani paket pekerjaan merupakan batasan kompetensi perusahaan berdasarkan pengalaman yang dimiliki dalam menangani paket pekerjaan dalam kurun waktu tujuh tahun terakhir. Pengalaman tersebut dapat juga dilihat dari nilai minimum kumulatif pekerjaan yang diselesaikan dan jumlah paket pekerjaan yang dapat ditangani pada gred sebelumnya selama kurun waktu tujuh tahun terakhir.

4. Peralatan

Peralatan pada dasarnya merupakan teknologi yang digunakan sebagai sarana pendukung dalam pelaksanaan operasional pekerjaan. Kriteria

dalam penggunaan teknologi pada pelaksanaan pekerjaan ditentukan berdasarkan besaran biaya dan volume pekerjaan yang terdiri dari :

- a. Badan usaha perseorangan gred 1, 2, dan gred 3 dapat melaksanakan pekerjaan dengan kriteria teknologi sederhana mencakup pelaksanaan pekerjaan yang menggunakan alat kerja sederhana dan tidak menggunakan tenaga ahli.
- b. Badan usaha gred 4 dapat melaksanakan pekerjaan dengan kriteria teknologi madya mencakup pelaksanaan pekerjaan yang menggunakan sedikit peralatan berat dan memerlukan sedikit tenaga ahli.
- c. Badan usaha gred 5, gred 6 dan gred 7 dapat melaksanakan pekerjaan dengan kriteria teknologi tinggi mencakup pelaksanaan pekerjaan yang menggunakan banyak alat berat dan tenaga ahli yang terampil.

Dalam PerLem LPJK No.11a Tahun 2008 Pasal 14, disebutkan bahwa Badan Usaha dengan kualifikasi Gred 2, Gred 3, dan Gred 4 dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi dengan kriteria resiko kecil, berteknologi sederhana, dan berbiaya kecil. Kriteria resiko kecil adalah mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya dan pemanfaatan bangunan konstruksinya tidak membahayakan keselamatan umum dan harta benda. Berteknologi sederhana dimaksudkan adalah pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya menggunakan alat kerja sederhana dan tidak memerlukan tenaga ahli.

## 2.8. Pengertian Kesuksesan Proyek

Pengertian Kesuksesan Proyek menurut beberapa ahli :

### 1. Menurut Pinto and Slevin (1987)

Kesuksesan suatu proyek harus memenuhi empat kriteria, antara lain :

- a. Selesai sesuai dengan jadwal (waktu)
- b. Selesai dalam anggaran (biaya)
- c. Mencapai semua tujuan awalnya ditetapkan untuk itu (efektivitas)

Diterima dan digunakan oleh klien untuk siapa proyek dimaksudkan (kepuasan klien)

### 2. Menurut Ashley (1987)

Proyek dikatakan sukses apabila memenuhi enam faktor. Antara lain, proyek berjalan tepat waktu, sesuai dengan modal, mencapai kepuasan klien, kepuasan manajer proyek dan tim kerja, sesuai dengan fungsinya, dan sesuai dengan ukuran kesuksesan.

### 3. Menurut Tuman (1986)

Keberhasilan proyek sebagai perubahan yang sesuai harapan. Dengan kata lain, keberhasilan suatu proyek mengantisipasi semua proyek perekrutan dan pencarian sumber daya untuk mengetahui apa yang dibutuhkan dan semua itu harus tepat dalam penggunaan serta pemanfaatannya.

### 4. Menurut De Wit (1986)

Kesuksesan suatu proyek dilihat dari semua proyek yang telah selesai, maka timbul kepuasan untuk melakukan sesuatu yang lebih lagi agar

pemegang saham dari organisasi induk, tim proyek, dan pengguna lainnya lebih memiliki tingkat kepuasan yang besar.

#### 5. Menurut Wuellner (1990)

Suatu proyek dikatakan berhasil ketika proyek tersebut selesai tepat waktu dan sesuai anggaran dengan biaya yang dapat diterima. Selain itu juga harus memenuhi harapan klien dan menghasilkan desain berkualitas tinggi yang akan menjadikan suatu perusahaan menjadi lebih baik.

### **2.9. Faktor Kesuksesan Proyek**

Sering dikatakan bahwa proses perencanaan lebih penting dari pada perencanaan itu sendiri, karena pada proses perencanaan para pimpinan dan pelaksana dituntut untuk ikut berfikir aktif dan bersuara mengenai kegiatan yang akan dilaksanakan yang menjadi tanggung jawabnya, sehingga akan membuahkan hasil yang memuaskan dan akan menjadi salah satu faktor dari kesuksesan proyek (Soeharto 1999).

Faktor kesuksesan pada suatu proyek konstruksi dapat meliputi beberapa hal, antara lain :

- a. Pengendalian waktu dan jadwal meliputi kegiatan yang berkaitan dengan pemantauan dan pengkoreksian agar “progress” pekerjaan proyek sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.
- b. Pengelolaan anggaran/biaya yang memusatkan diri pada faktor kuantitas dan harga satuan komponen biaya.

- c. Pengelolaan mutu meliputi kegiatan yang berkaitan dengan pemantauan apakah proses dan hasil kerja tertentu proyek tersebut memenuhi standar mutu yang bersangkutan, serta pengidentifikasian cara untuk mencegah terjadinya hasil yang tidak memuaskan.

Suksesnya suatu proyek akan lebih baik jika antara *owner* dan kontraktor dapat bekerjasama sebagai sebuah tim untuk mencapai sebuah tujuan dan menetapkan prosedur yang digunakan untuk menghadapi suatu masalah.

Proses interaksi menunjukkan kepada komunikasi, perencanaan, pengawasan, pengontrol, dan organisasi proyek yang dapat memfasilitasi koordinasi yang efektif sehubungan dengan umur proyek.

1. Komunikasi

Komunikasi mengacu pada saluran komunikasi yang ada, *formal* maupun *informal*, baik pada saat proses desain ataupun pada saat proses konstruksi, dan penyediaan informasi yang efektif tentang tujuan proyek, status, perubahan yang terjadi, koordinasi organisasi, kebutuhan klien, problem yang sering terjadi dan lain-lain.

2. Perencanaan

Perencanaan proyek mengarah kepada pentingnya pengembangan variasi detail rencana sejalan dengan siklus proyek. Hal-hal yang dapat mendukung suksesnya suatu proyek konstruksi dilihat dari segi perencanaan antara lain:

- a. Rencana fungsional
- b. Desain yang lengkap

- c. *Contructability*
- d. Modularisasi
- e. Tingkat automasi
- f. Tingkat keahlian tenaga kerja

Perencanaan yang lengkap meliputi :

- a. Menentukan tujuan
  - b. Menentukan sasaran
  - c. Mengkaji posisi awal terhadap tujuan
  - d. Memilih *alternative*
  - e. Menyusun rangkaian langkah mencapai tujuan
3. Pengawasan dan kontrol

Agar proyek dapat berjalan sukses, dibutuhkan hal-hal dibawah ini :

- a. Laporan terbaru.

Pada saat laporan kemajuan diterima dari lapangan, sangat penting untuk membandingkannya dengan jadwal asli yang telah dibuat sebelumnya, sehingga dapat diketahui apabila terjadi keterlambatan jadwal. Oleh karena itu, sangat dibutuhkan adanya pembaruan laporan (Ahuja, 1983).

- b. Biaya terbaru.
- c. Jadwal terbaru.
- d. Rapat untuk mengontrol desain.

Rapat untuk mengontrol desain digunakan sebagai *Check point* aspek teknis antara *site survey*, desain *engineering* dengan manufaktur, dilanjutkan dengan instalasi.

- e. Rapat untuk mengontrol konstruksi.
- f. Pengawasan lapangan.

Hal tersebut diatas harus rutin dilaksanakan agar dapat diketahui apa saja yang terjadi dilapangan dan suatu proyek dapat berjalan dengan baik.

#### 4. Organisasi proyek

Organisasi proyek bersinggungan dengan pertanyaan lingkungan organisasi seperti apakah yang kondusif agar proyek dapat berjalan dengan baik. Yang termasuk dalam organisasi proyek adalah struktur kerja organisasi, tujuan utama dari partisipan proyek, kemampuan untuk memotivasi, dan hubungan antar partisipan proyek.

Suatu struktur organisasi kerja dapat dibangun dengan didasarkan pada tanggung jawab yang diberikan, tingkat kekuasaan yang dimiliki, dan saluran komunikasi yang tersedia. Organisasi kerja bersifat dinamis disesuaikan dengan keadaan di lapangan dan ketersediaan tenaga kerja yang ahli di bidangnya. Pada proyek dengan skala kecil di mana kekhususan teknisnya terbatas dan proyek dijalankan oleh perorangan maka struktur organisasinya sangat sederhana, sedangkan pada proyek dengan pekerjaan yang lebih rumit dan berskala besar struktur organisasi yang digunakan lebih komprehensif.